

福岡西総合庁舎敷地有効活用事業 質問回答一覧(R6.7.2公告)

No.	種類	ページ 様式 No.	章	節	項	項目名	質問	回答
1	公募要項	1	1	3	5	現在の使用状況	送電・配電ケーブル洞道の設置深さはどの程度でしょうか。また現庁舎駐車場車路の基礎図面を開示してほしい。	図面の提供を希望される場合は、下記の部署までご連絡ください。 部署名：福岡県総務部財産活用課財産活用係 メール：z-katsuyou@pref.fukuoka.lg.jp
2	公募要項	3	1	5	1	想定事業スケジュール	県税事務所の繁忙期はいつか。	業務としては年間を通じていずれかの係が繁忙期となりますが、来庁者については5月から7月の間が多いです。
3	公募要項	4	1	5	3	事業実施に係るリスク・責任等の負担	建設費用が著しく増加した場合、貴県との協議は可能か。	公募要項P4に記載のとおり、設計変更、工期延長、建築費用の増加等(法令の改正、金利上昇、天災地変等による不可抗力の場合等、県及び事業者のいずれにも責めのない場合を含む。)に係るリスク・責任等については、原則、事業者の負担とします。ただし、明らかに不合理かつ事業者に責めのないような状況が発生したと県が判断した場合は、協議させていただくことがあります。協議の実施を保証するものではありません。
4	公募要項	6	2	1	1	基本的要件	”原則として応募企業グループ以外の第三者への割当・譲渡又は担保権設定等の処分を行うことはできない”とあるが、代表企業の関連企業(リート会社等)への売却は可能か。	代表企業の関連企業(リート会社等)が次の要件に合致する場合は、売却が可能です。  本事業において、SPCを設立又はSPCへの定期借地権及び借地権付き建物の譲渡により事業を行う場合の要件は、公募要項P6「第1 1(1)基本的要件<SPCの要件>」及びP17「第3 1(8)定期借地権及び借地権付建物」に記載の内容を原則としますが、応募事業者がその実質的な支配権及び決定権を有するSPCに対する定期借地権及び借地権付建物の譲渡スキームであり、かつそのスキームも含め、県がSPCの事業者としての適格性や事業の安定性及び実現性、本件事業の趣旨への適合性、その他事業期間中の応募事業者の本件事業への継続的な関与等について総合的に勘案し、支障がないと判断できる場合は、当該スキームについて認めるものとします。  なお、定期借地権及び借地権付き建物の譲渡にあたっては、事業を開始後、不合理に短期間での譲渡や、第三者への単なる転売目的での譲渡等、本件事業の趣旨から逸脱するようなものについては認められないことがあります。
5	公募要項	6	2	1	1	基本的要件	”定期借地期間中安定して事業を継続”とあるが、借地期間満了までは、例えば5年後に応募者同等の経営能力を有する企業に売却することは可能か。	【No.4の回答】に記載の要件に該当した場合に限り、定期借地権及び借地権付建物の譲渡が可能です。
6	公募要項	6	2	1	1	基本的要件	SPCの出資持分の変更に伴い、構成数が増えることは可能か。	公募要項P6に記載のとおり、SPCへの出資持分については、県の事前承諾があった場合に限り、構成数を変更することが可能です。なお、同一企業グループの構成員間であれば、県に事前に報告した上で、SPCの出資比率を変更することは可としますが、代表企業の出資比率が最大となる必要があるため、出資比率の変更に伴い代表企業を変更する必要がある場合は、県の事前承諾が必要です。
7	公募要項	6	2	1	1	基本的要件	資産流動化法に基づく特定目的会社(TMK)は、SPCの応募資格要件を満たすという認識でよろしいか。	資産流動化法に基づく特定目的会社(TMK)についても、本公募要項に掲げるSPC等の要件を満たす場合は、本事業を実施できるSPCとして取り扱われます。【No.4の回答参照】
8	公募要項	6	2	1	2	応募者の構成	企業グループで応募した場合、運用後に代表企業が関与し続けられれば、構成企業は持分を売却して離脱することは可能か。	構成企業の離脱については、原則として認めません。ただし、離脱しようとする構成企業に特段の事情(会社合併、経営不振等)があり、かつ、当該構成企業が離脱した場合でも本件事業の継続に支障がないと県が判断した場合は、この限りではありません。
9	公募要項	9	2	1	5	参加資格要件確認の基準日	「提案書類提出後の構成員の追加・脱退・変更は、県の承諾がない限り原則として認めません。」とあるが、応募申込後から提案書類提出前の期間であれば追加・脱退・変更は可能か。また、追加・脱退・変更を例外として認められる事例を教えてください。	応募申込後から提案書類提出前の期間の追加・脱退・変更(以下「追加等」という。)については、新たな構成員の参加資格の確認に時間を要し、公募スケジュールに影響を及ぼす可能性があることから、原則として認めません。ただし、県が追加等について、特段の事情(会社合併、経営不振、天変地異等)があり、かつ、公募スケジュールに影響がないと判断した場合は、この限りではありません。
10	公募要項	11	2	2	5	応募申込及び参加資格確認申請の受付	応募書類の事業者印は、当事業部印には印鑑証明がない為、印鑑証明がある弊社社長から当事業部への委任を行いたいと考えているが、委任状はあるか。また、委任での応募は対応可能か。	社内での委任による応募については対応可能ですが、現時点で委任状様式はございませんので、作成にあたっては【No.1の回答】に記載の部署までお問い合わせください。
11	公募要項	13	2	4	1	各様式の作成要領(共通)	「2枚目以降を作成する場合は」と記載があるが、ページ数の制限はあるか。	各様式の「※留意事項」にて枚数制限を設けている場合を除き、ページ数の制限はございません。

福岡西総合庁舎敷地有効活用事業 質問回答一覧(R6.7.2公告)

No.	種類	ページ 様式 No.	章	節	項	項目名	質問	回答
12	公募要項	16	3	1	6	本件地の借地料	本件地の借地料最低価額の設定根拠を教えてください。	本件地の借地料最低価格については、不動産鑑定により得られた鑑定評価額を参考に設定しております。
13	公募要項	17	3	1	8	定期借地権及び借地権付建物の譲渡	SPCへ譲渡した場合、応募事業者が事業に関与とあるが、代表企業が出資者ではなく、マスターレシーヤやプロパティマネジメントもしくはビルマネジメントとして関与することでもよいか。	公募要項P6に記載のとおり、「応募事業者の構成員全員(代表企業を含む)が合計でSPCの議決権保有割合の50%超を出資すること」としているため、最低限、出資者として関与する必要があります。なお、代表企業がマスターレシーヤ、プロパティマネジメント、ビルマネジメント等で関与することについては、問題ありません。
14	公募要項	17	3	1	8	定期借地権及び借地権付建物の譲渡	SPCへ譲渡を行った場合の応募事業者の事業への関与については、代表企業ではなく構成企業でもよいか。	応募事業者の構成員全員(代表企業を含む)が本事業に関し一定の関与をしていただく必要があります。
15	公募要項	17	3	1	8	定期借地権及び借地権付建物の譲渡	定期借地権及び借地権付き建物を信託財産とする信託受益権の設定は可能か。また、可能である場合、信託受益権の売買に関して何らかの制限などはあるか。	信託受益権の設定や売買そのものに関する制限等はありませんが、信託受益権の設定を伴う証券化等のスキームを構築し、当該スキームの中で当初応募者以外の者への不動産の譲渡、信託受益権の設定及び売買を行う場合は、【No.4の回答】にお示した公募要項記載の条件を満たしていただく必要があります。
16	公募要項	17	3	1	9	新施設の第三者への賃貸時の注意事項	賃貸マンションの居住者に対しても、定期借家契約を結ぶ必要があるか。	賃貸マンションの居住者その他の賃借人に対しては、必ずしも定期借家契約を締結する必要はありません。【公募要項P17第3(9)参照】
17	公募要項	18	3	1	15	新施設の維持管理・運営・事業運営	毎年1回以上及びその他県が必要と認めるときに行う事業運営状況の報告について、所定のフォーマットなどがあれば開示いただきたい。	様式については、特段の定めはありません。
18	公募要項	19	3	2	2	既存建物棟の解体・撤去	隣地を借地し、職員用の駐車場として利用している部分について原状回復等の協議等は事業者側で実施する必要があるか。また、事業者で実施する必要がある場合、どのような賃貸借契約を締結しているのか開示することは可能か。	借地している隣地に関する原状回復等の協議等については、基本的には県側で行いますが、事業者側の協力をお願いする場合がございます。
19	公募要項	19	3	2	2	既存建物等の解体・撤去	既存建物等の図面はデータとして受け取ることは可能か。	既存建物の竣工図面については、紙ベースでの図面のみ現存しておりますので、当課に来課いただき、該当箇所を指定いただいたうえで、PDF化したものを提供することは可能です。【No.1の回答参照】
20	公募要項	19	3	2	2	既存建物等の解体・撤去	既存建物のうち杭や地下駐車場について、新施設の建設に支障がない場合、残置または流用してもよいか。	残置または流用しても差し支えありませんが、定期借地期間終了後の土地返還時には、残置または流用した工作物等の撤去を事業者の責任と負担で実施していただく必要がございます。
21	公募要項	19	3	2	3	新施設の構造等	構造体の耐震安全性の分類Ⅱ類として、重要度係数1.25とする必要はあるか。	本件新施設については、具体的な耐震基準等は設定しておりませんが、公募要項P19に記載のとおり、一般的な事務所ビル等において通常求められる水準と同程度以上の耐震性を有する必要があります。
22	公募要項	20	3	2	7	埋蔵文化財について	既存建物建築時の調査結果資料を開示してほしい。また、確認調査・発掘調査が必要となった場合、想定事業スケジュールが遅延する可能性が高いが、その認識でよいか。	既存建物建築時の調査結果資料については、存在しておりません。なお、万が一埋蔵文化財が存在することが判明した場合の取扱いについては、事業者と協議させていただきます。
23	公募要項	20	3	2	8	九州電力赤坂変電所に係る設計・施工上の協議・対応	現地説明会(7/31)の屋外案内時に見せて頂いた敷地内の埋設送電設備(ケーブル洞道)の平面位置図を提示してほしい。また、埋設深さ、断面形状などの情報も合わせて提示してほしい。	【No.1の回答参照】
24	公募要項	22	3	2	11	受動喫煙の防止措置	喫煙場所の規模に条件はあるか。	公募条件ではありませんが、床面積5㎡以上が望ましいです。
25	公募要項	23	3	3	1	概要	県賃借部分の配置条件において、県が賃借するスペースは、原則として低層階と指定されているが、低層階の定義を教えてください。	公募要項における「低層階」については、概ね地上1階から3階までを想定しております。
26	公募要項	23	3	3	1	県賃借部分の配置条件	県が賃借するスペースは他の民間の施設とはエリアを分離するものと記載されているが、同一フロア内であってもセキュリティ等が確保されていれば、エリアを分離しているものとみなすことができるか。	県の賃借スペースと他の民間施設のエリアを分離することの趣旨としては、セキュリティ確保のほか、利用者の動線を分離することを目的としているので、同一フロア内でセキュリティを確保するのみではエリアを分離したとみなすことはできません。

福岡西総合庁舎敷地有効活用事業 質問回答一覧(R6.7.2公告)

No.	種類	ページ 様式 No.	章	節	項	項目名	質問	回答
27	公募要項	23	3	3	2	仮移転について	仮設庁舎建設地の地盤データを提供してほしい。	仮庁舎建設予定地の地盤データはございません。
28	公募要項	23	3	3	2	仮移転について	鳥飼仮移転予定地について、仮庁舎解体後の活用はどのような想定をしているか。	現時点では、仮庁舎解体後の活用予定は未定です。
29	公募要項	23	3	3	2	仮移転について	鍵付きシャッター車庫4台は必要か。	鍵付きシャッター車庫については、差押車両スペースとして2台分必要です。
30	公募要項	23	3	3	2	仮移転について	仮設庁舎の建設にあたり、諸官庁との事前協議はされているか。	仮庁舎建設に関する諸官庁との協議は行っていません。
31	公募要項	23	3	3	2	仮移転について	仮設庁舎の建設については、仮設建築物に対する制限の緩和を全て受けられるものとして計画してよいか。	西福岡県税事務所の仮移転先として、公募要項において福岡市中央区鳥飼の県有地上に事業者によって整備を行っていただく仮設庁舎を想定しておりますが、仮設建築物に対する制限緩和の有無については県では確認を行っておりません。提案にあたっては都市計画法、建築基準法や地区計画その他の公法規制を遵守し、公募要項記載の仮設庁舎の整備条件を満たす施設計画及び施設整備の内容としてください。
32	公募要項	23	3	3	2	仮移転について	仮設庁舎の諸室の面積は新築と同様でよいか。	新築(新施設)と同様です。
33	公募要項	23	3	3	2	仮移転について	仮設庁舎を複数階で計画した場合、エレベーターは必須か。	車椅子利用者等の利用が多数見込まれるため、仮庁舎が複数階となる場合は、エレベーターが必要です。
34	公募要項	23	3	3	2	仮移転について	電気自動車の充電設備は必要か。	仮移転先については、電気自動車の充電設備は不要です。
35	公募要項	23	3	3	2	仮移転について	プレハブ等の建設ではなく、近隣の賃貸ビルでの提案は可能か。	西福岡県税事務所の仮移転先確保については、県税事務所に要求される内装の仕様や駐車場の確保、その他業務運営上の対応を勘案し、別地の県有地上におけるプレハブ整備によるものとします。従って、賃貸ビルでの提案は不可とします。
36	公募要項	24	3	3	2	仮移転について	2025年7月～2026年6月までの賃借条件を教えてください。使用賃借契約を別途締結するのか。	令和8(2026)年7月～令和12(2027)年6月の賃借条件について、 ①事業者は借地料 6,580千円/年 を県にお支払いいただけます。 ②県は仮庁舎、駐車場賃借料 63,992千円/年以下 を事業者にお支払いします。 なお、上記①②については、それぞれ賃貸借契約を締結する予定です。
37	公募要項	25	3	3	3	仮移転・移転時の引っ越し作業について	什器類の新設費用は県の負担か。	建物や設備に付属しない什器類を新設する費用については、公募要項上で事業者負担としているもの(収納窓口、カウンター等)以外は県が負担します。
38	公募要項	25	3	3	3	仮移転・移転時の引っ越し作業について	引っ越し費用算出に当たり参考となる資料の提示はあるか。	移転費用に係る参考資料の提示は予定しておりません。先日実施した現地説明会で確認いただいた内容でご判断いただくか、あらかじめ日時を調整し、職員立ち合いのもと事前見積を行うことは可能です。
39	公募要項	25	3	3	4	新施設入居に当たっての賃料の提案及び敷金・保証金等の取り扱いについて	新西福岡県税事務所等の消費税及び地方消費税・共益費込賃料総額について、駐輪場は別途、賃借料として定めることができる認識でよいか。	県が使用する駐輪場については、別途賃借料を定めることはできません。
40	公募要項	25	3	3	4	新西福岡県税事務所等の賃借料	賃借料上限金額の設定根拠を教えてください。	本件地周辺の民間オフィスの募集事例等を参考に積算を行っております。
41	公募要項	25	3	3	5	新西福岡県税事務所の事務所スペースの仕様及び条件	新西福岡県税事務所の出入口についてどの道路からアクセスする計画でもよいか。	出入口の道路アクセスについては特段の条件は設けておりませんが、歩行者用であれば地下鉄の駅に近い位置、車両用であれば歩行者が比較的少なく容易に入出庫が可能な位置が望ましいです。

福岡西総合庁舎敷地有効活用事業 質問回答一覧(R6.7.2公告)

No.	種類	ページ 様式 No.	章	節	項	項目名	質問	回答
42	公募要項	27	3	3	5	新西福岡県税事務所等の事務所スペースの仕様及び条件	「事業者の負担により、壁面固定の収納棚を設置すること」とあるが、各倉庫の出入口のある壁以外の壁面全てに設置が必要か。	壁面全てに設置が必要とということではなく、移設する収納棚を含めて機能的で収納力のあるレイアウトとなるよう設置してください。
43	公募要項	28	3	3	5	新西福岡県税事務所等の事務所スペースの仕様及び条件	来庁者の動線については、エレベータの利用を前提とされているが、他の用途(機能)との動線の分離は必須か。また、設備面においても他用途(機能)との分離は必須か。	オフィスビル等で構成される場合は、エレベーターの動線を分離する必要はありませんが、建物内に賃貸住宅が含まれる場合は、入居者用のエレベーターを分離していただく必要があります。設備面については、電気設備、給排水設備など建物全体で運用する必要がある設備については、分離する必要はありません。
44	公募要項	29	3	3	4	新施設入居に当たっての賃料の提案及び敷金・保証書の取り扱いについて	事業者負担となる将来的な維持管理や修繕・更新について、頻度や程度などの指定はあるか。	将来的な維持管理や修繕・更新については、一般的な事務所ビル等において通常求められる水準と同程度以上のサイクルで実施していただくほか、福岡県「庁舎等」個別施設計画の基本的な考え方(※)に定める標準改修年数も参照のうえ行ってください。 (※) <a href="https://www.pref.fukuoka.lg.jp/uploaded/life/570495_60672158_misc.pdf">https://www.pref.fukuoka.lg.jp/uploaded/life/570495_60672158_misc.pdf</a>
45	公募要項	29	3	3	5	新西福岡県税事務所等の事務所スペースの仕様及び条件	建物に付随せず、分離可能な内装・設備とは具体的にどのようなものか。	分離可能な内装・設備の例は次のとおりです。 【内装】収納窓口、受付カウンター、ベンチ、記載台 など 【設備】電話交換機、共用ネットワーク用通信機器 など
46	公募要項	29	3	3	7	駐車スペースの仕様及び条件	新西福岡県税事務所の駐車場車路とその他提案施設の車路は共有してもよいか。	車路を共用することは可能ですが、車両進入時に県税事務所の駐車区画とその他の駐車区画が明確に区別できるような動線、案内としてください。
47	公募要項	29	3	3	7	駐車スペースの仕様及び条件	各車室の必要な大きさは以下を最低限と考えてよいか。 県職員用・外来者用・差押自動車保管用→幅2.3m×長さ5.0m 身体障がい者用→幅3.5m×長さ5.0m 公用車用→幅2.1m×長さ4.0m(軽車両)	各車室については、原則として次の寸法以上としてください。 ①県職員用・外来者用・差押自動車保管用(普通車) 幅員2.5m×長さ5.0m ②身体障がい者用(普通車) 幅員3.5m×長さ5.0m ③その他(軽自動車区画を設ける場合) 幅員2.0m×長さ3.6m
48	公募要項	30	3	3	7	駐車スペースの仕様及び条件	駐車スペース1台当たりの最小寸法を教えてください。	【No.47の回答参照】
49	公募要項	30	3	3	7	駐車スペースの仕様及び条件	公用車2台及び差押自動車保管用2台の計4台の鍵付きシャッターを備えた車庫の整備が求められているが、1台ごとに個別の車庫を準備する必要があるか。	1台ごとに個別の車庫を準備する必要はありませんが、公用車スペースと差押車両スペースを区切っていただくのが望ましいです。
50	公募要項	30	3	3	7	駐車スペースの仕様及び条件	複数設置するように求められているが、公用車用2台分の充電設備を公用車用の駐車スペース(車庫)内に将来的に設置できるように設計するということが間違いないか。	充電設備については、新施設開所時(R12.3)までに充電スタンド(1基で2台以上同時に充電できるものでも可)を公用車駐車区画に事業者負担にて設置していただく必要があります。
51	公募要項	30	3	3	8	その他仕様及び条件	現状の掲示板サイズを教えてください。	概ね、縦100cm、横180cm、奥行25cmの掲示板を高さ100cmの位置に設置しています。
52	公募要項	30	3	3	8	その他仕様及び条件	県賃借部分の各階に可能な限り設置することか。また、仮置き場に保管されたゴミの管理は県で行うのか。	仮置き場に保管されたゴミについては、県(職員又は別途委託する清掃業者)が管理する予定です。
53	公募要項	33	5	1	7	辞退の申し出	提案書提出後から基本協定書締結までの辞退について、ペナルティはあるか。	提案書提出後から基本協定の締結までの期間における辞退については、違約金等の金銭の支払を求める条件はございません。
54	公募要項	33	5	1	7	辞退の申し出	優先交渉権者決定後から基本協定の締結までの期間であれば、優先交渉権者は辞退の申し出につき県に年間借地料の●年分相当の金額などの支払いはなく、特段の制約もなく辞退できるということか。	【No.53の回答参照】
55	公募要項	36	—	—	—	配布資料一覧	地番101及び103の地積測量図を提示してほしい。(敷地境界点の座標数値がわかるもの)無い場合は、竣工図等の敷地測量図等を提示してほしい。	【No.1の回答参照】
56	基本協定書	2	3	5	—	新施設完成時期	令和12年(西暦2028)2月とありますが、西暦2030年2月との理解でよいか。	お見込みのとおりです。該当箇所を(西暦2030年)に訂正いたします。

福岡西総合庁舎敷地有効活用事業 質問回答一覧(R6.7.2公告)

No.	種類	ページ 様式 No.	章	節	項	項目名	質問	回答
57	基本協定書	2	3	6	—	本事業における甲及び乙の役割及び義務	やむを得ない理由により新築建物の竣工が遅延した場合、ペナルティはあるか。	新築建物の竣工遅延が発生した場合は、事業者に責めによらない事情(天変地異等)に起因するものであるか、若しくは事業者の責めによる事情に起因するものであるか等を勘案し、対応を協議させていただきます。
58	基本協定書	3	6	1	1	契約の地位の移転	協定および契約の地位を甲が承諾する条件はどのようなものか。 証券化や一棟売却による地位承継は認められるのか。	事業者側に特段の事情(会社合併、経営不振等)が生じ、事業を継続するにあたって協定および契約の地位の移転が必要かつ合理的であると県が判断した場合は承諾する可能性があります。 証券化や一棟売却についても、公募要項P6に記載するSPC(特別目的会社)を設立し、公募要項に定められた条件を満たすことを前提に、当該SPCに対して地位承継が認められる場合があります。【No.4の回答を参照】
59	定借契約書	10	1	1	1	借地料の改定と床賃賃価格について	借地料の改定が行われる場合、借地料の増額に伴う、事業者側から県税事務所への床賃しの金額についても増額改定可能なのでしょうか。	公募要項P25に記載のとおり、新西福岡県税事務所等の賃借料については、上記総額により当初の契約額を設定した上で、原則として、「第3 1(6)本件地の借地料」のEに掲げる「路線価変動率」及び「改定のタイミング」に準じて改定することになります。 ただし、本件地に係る借地料(R10.1～)と建物賃料(R12.3～)は契約始期が異なり、改定期もそれに伴って異なることから、借地料が上昇する場合であっても、併せて、必ず建物賃料を上げることができるという訳ではありません。(借地料と建物賃料の改定については、それぞれ個別に協議します。)
60	その他	—	—	—	—	消防局電波	消防局の電波への影響は問題ないか。	消防局電波その他の無線通信の電波の伝搬障害防止に係る制限等については確認しておりますので、必要に応じて、管轄する行政庁への確認をお願いいたします。
61	その他	—	—	—	—	防災アンテナ	現庁舎屋上の防災アンテナの取扱いについて教えてほしい。	現庁舎屋上の防災無線用鉄塔(アンテナを除く。)については、庁舎解体の際、事業者負担による撤去の対象となります。なお、鉄塔に付属しているアンテナについては、県が撤去します。